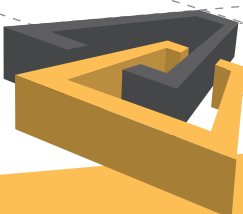


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

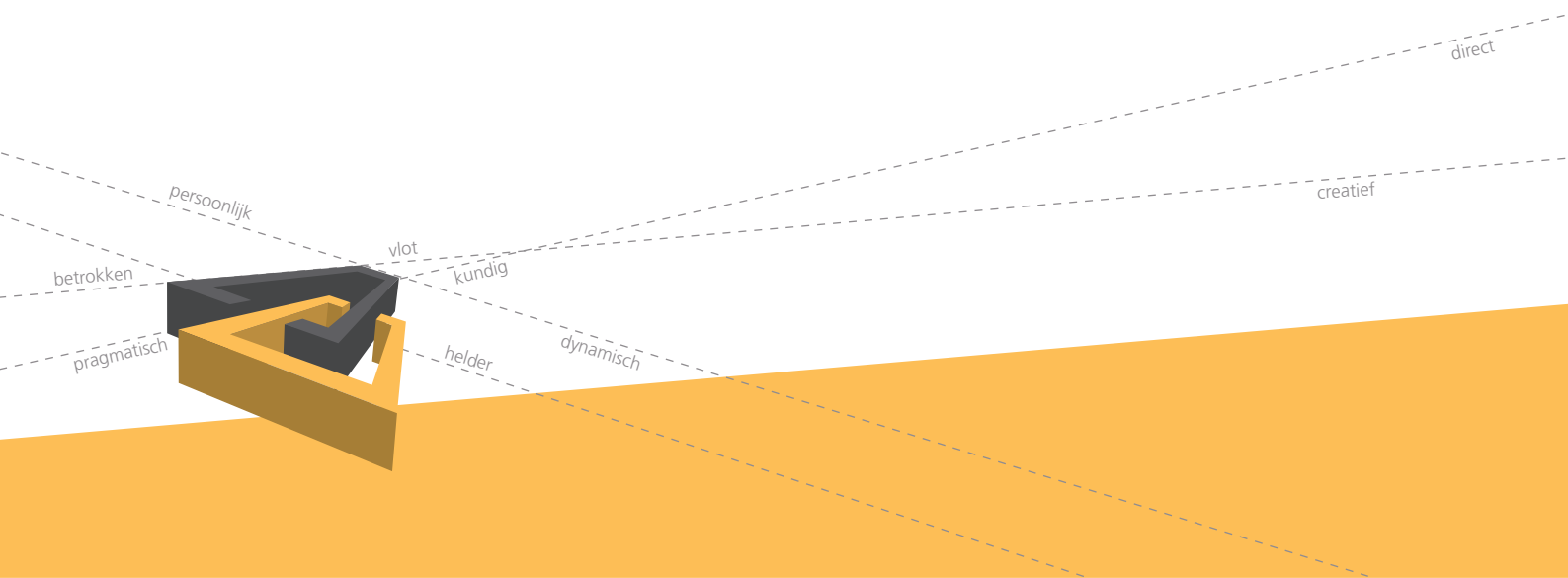
HOF VAN COSSEE



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOF VAN COSSEE

Datum	12 februari 2019
In opdracht van	OHG Vastgoed / Van Mierlo Planontwikkeling



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	15
3.1 Bestaande situatie	15
3.2 Projectbeschrijving	16
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1 Water	21
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Geluid.....	23
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bodem.....	26
4.7 Archeologie.....	27
4.8 Flora en fauna	28
4.9 Duurzaamheid.....	30
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
5. UITVOERBAARHEID	33
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	33
5.2 Vooroverleg	33
6. CONCLUSIE	35

BIJLAGE: **Projectkaart**
 Milieuonderzoeken (apart bijgevoegd)

1. INLEIDING

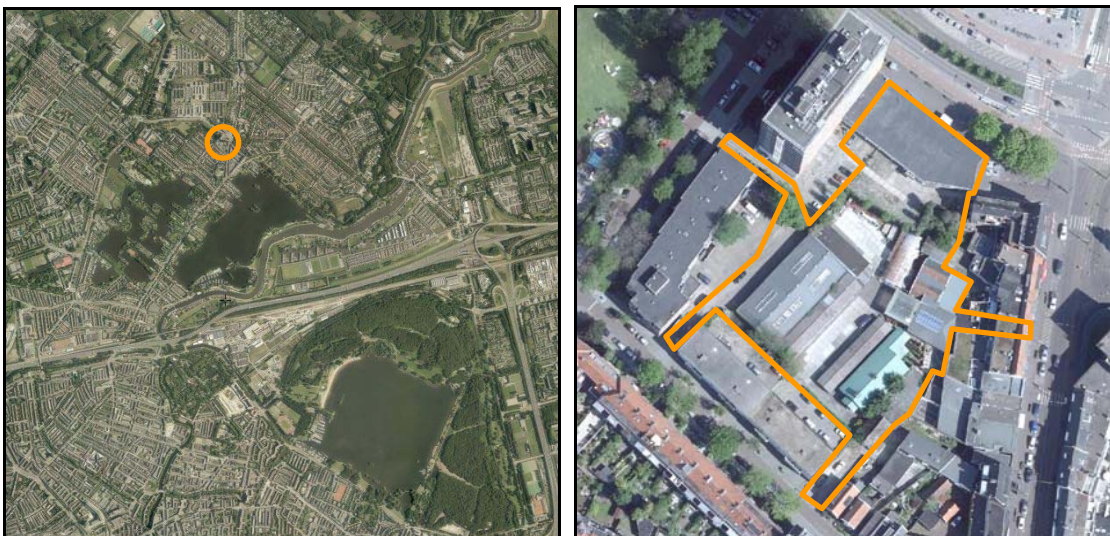
1.1 *Aanleiding*

In het centrum van de Rotterdamse wijk Hillegersberg ligt achter de woon- en winkelstrip aan de Bergse Dorpsstraat het voormalig bedrijfsterrein van metaalbewerkingsbedrijf Cossee. Op dit terrein waren nog diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, evenals garageboxen en een kerkgebouw. Het terrein oogde hierdoor erg rommelig en vroeg om herontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan “Kern en Plassen” is hierop voorgesorteerd, door de gronden te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (zie § 1.3).

Inmiddels zijn de meeste gebouwen op het voormalige Cossee-terrein gesloopt. OHG Vastgoed wil het terrein graag transformeren naar een aantrekkelijke woonlocatie. In deze herontwikkeling wordt ook het bestaande Aldi-pand aan de Argonautenweg betrokken, waarvan Van Mierlo Planontwikkeling eigenaar is. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en ook niet binnen de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente Rotterdam is echter bereid medewerking te verlenen om de beoogde woningen planologisch juridisch mogelijk te maken. Daartoe is het verlenen van een omgevingsvergunning *in afwijking van het bestemmingsplan* noodzakelijk en dient een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden doorlopen. Voor deze procedure dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het Cossee-terrein wordt globaal omsloten door de bebouwing langs de Bergse Dorpsstraat, Argonautenweg, Adriaen van der Doeslaan en Oude Raadhuislaan. De exacte begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door de aanwezige perceelsgrenzen. De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door diverse functies. Zo is aan de Oude Raadhuislaan en de Adriaen van der Doeslaan voornamelijk sprake van de woonfunctie. Langs de Argonautenweg en Bergse Dorpsstraat is juist voornamelijk sprake van diverse centrumfuncties: detailhandel en horeca in de plint en wooneenheden op de hogere verdiepingen.



Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Kern en Plassen". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 september 2009 en onherroepelijk sinds 16 november 2011. Binnen het projectgebied bevinden zich meerdere bestemmingen (zie afbeelding 2).

De Aldi aan de noordzijde van het projectgebied is voorzien van de bestemming 'Winkels' (Wk). Zoals de bestemmingsnaam al aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor winkels, alsook voor de daarbij behorende opslag- en administratieruimten. Ter plaatse van Argonautenweg 4-8 mogen de gronden tevens gebruikt worden voor een maatschappelijke voorziening. De bouwhoogte is gemaximeerd op 4,5 meter, waarbij het gehele bestemmingsvlak bebouwd mag worden.

De gronden van het voormalig kerkgebouw zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' (Mv). Het gehele bestemmingsvlak mag bebouwd worden, waarbij de hoogte niet is gemaximeerd.

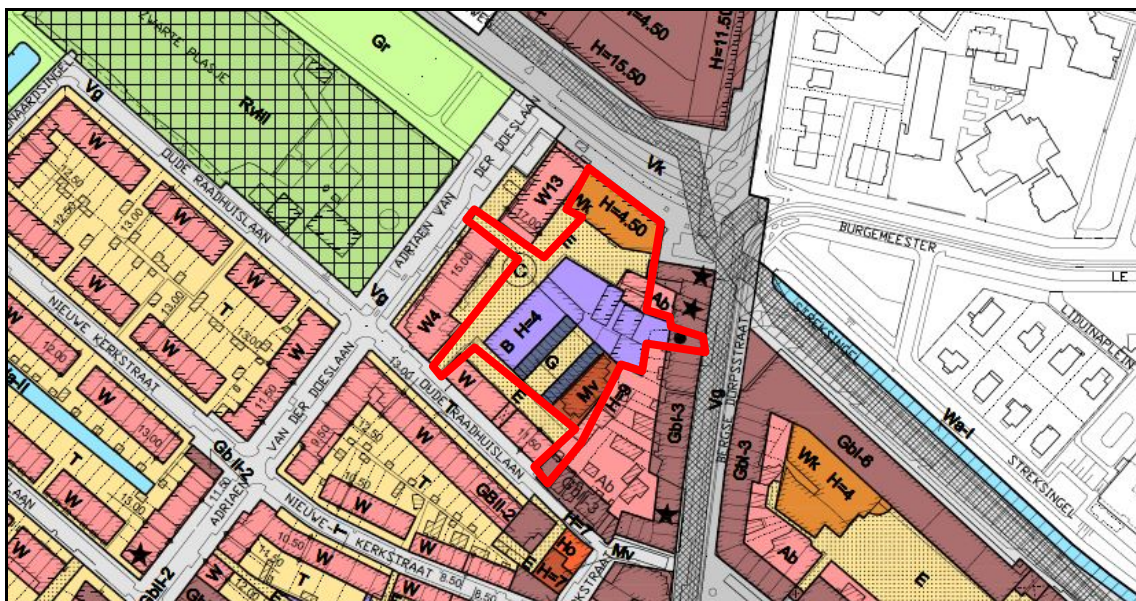
De garageboxen hebben de bestemming 'Garages' (G) gekregen en zijn daarmee bestemd voor garages voor de stalling van (motor)voertuigen, met het daarbij behorend erf. De goothoogte van dergelijke gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Een deel van het projectgebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijven' (B). Binnen deze bestemming zijn bedrijven en praktijkruimten toegestaan. De hoogte is hierbij gemaximeerd op 4 meter, waarbij het bestemmingsvlak volledig bebouwd mag worden. Voor praktijkruimten geldt een maximale oppervlaktemaat van 750 m².

Aan de zijde van de Bergse Dorpsstraat en Oude Raadhuislaan is ook nog sprake van de bestemming 'Gemengde bebouwing' (Gb). Deze gronden zijn bestemd voor woningen (uitsluitend op de verdiepingen), winkels en horeca (begane grond) en een smederij ter plaatse van Bergse Dorpsstraat 132. De bouwhoogte is gemaximeerd, doordat het aantal bouwlagen is vastgelegd. Dit aantal bedraagt 3.

De onbebouwde gronden zijn bestemd als 'Erf' (E). Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens binnen de bestemming passende bouwwerken van lichte constructie, zoals slagbomen, carports of fietsenstallingen. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden, parkeerterrein en water.

De geldende bestemmingen staan realisatie van de beoogde herontwikkeling van het projectgebied niet toe. In het bestemmingsplan "Kern en Plassen" is ter hoogte van het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de realisatie van een nieuw winkelcentrum, met daarbij woningen, kantoren, horeca, recreatieve- en maatschappelijke voorzieningen, ondergrondse parkeergarage, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Aangezien het beoogde bouwplan hier niet aan voldoet, kan geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan bevat ook geen andere afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden op grond waarvan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern en Plassen" (projectgebied rood omkaderd).

1.4

Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om deze ontwikkeling te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gefaseerd aangevraagd wat wil zeggen dat nu eerst de procedure ten behoeve van de planologische afwijking wordt doorlopen. Daarna volgt de daadwerkelijke bouwaanvraag.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 62 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). Deze ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De voorgenomen ontwikkeling dient als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hoewel een dergelijke investering pas doorgang vindt indien voldoende zekerheid bestaat dat hieraan behoefte bestaat, blijkt die behoefte ook uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016). Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het

woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Op basis van deze raming blijkt dat binnen de regio Rotterdam in de periode 2015-2019 behoefte bestaat aan 28.200 nieuwe woningen. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt echter dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter.

Voor de beoogde commerciële ruimten geldt dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Immers worden deze ruimten gerealiseerd ter vervanging van reeds aanwezige commerciële ruimten. Uit § 3.2 blijkt tevens dat hierbij sprake is van een afname van zo'n 200 m².

Gesteld wordt dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. De herontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit, Verordening ruimte 2014

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma 'Ruimte' hebben plaatsgevonden. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie.

In de structuurvisie wordt het strategisch ruimtelijk beleid verwoord, dat operationeel wordt vertaald in het Programma Ruimte. Het projectgebied wordt hierbij geheel aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit wordt gedefinieerd als 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Voor het BSD is één van de speerpunten van het provinciale beleid gericht op het beter benutten van het gebied. Dit krijgt invulling door verdichting, herstructurering en (binnenstedelijk) transformatie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarbij primair plaatsvinden binnen het BSD.

De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om binnen het projectgebied 62 woningen te realiseren, evenals circa 600 m² aan commerciële ruimten. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Zoals in paragraaf 2.1 is aangegeven, voldoet de ontwikkeling tevens aan de

ladder voor duurzame verstedelijking. Gesteld wordt dat realisatie van de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Vrijwel de gehele deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

Dit VIP-gebied is een zich uitbreidend groenstedelijk woonmilieu aan de noordzijde van Rotterdam. De bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen vormen hiervoor het uitgangspunt. De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. De Rotte is een belangrijke recreatieve verbinding tussen stad en landschap. Naast al het groen van de nieuwe woonwijk Park Zestienhoven betekent ook de herstructurering van de wijk Schiebroek-Zuid een forse uitbreiding van het groenstedelijk wonen in dit gebied. Daarnaast wordt met een aantal kleinere projecten in Hillegersberg en Schiebroek de kwaliteit van deze woonwijken versterkt.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;

- o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
- o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
- o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
- o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Welstandsnota Rotterdam

Op 11 oktober 2012 is de Welstandsnota Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Elk soort gebied heeft immers specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het projectgebied en omgeving valt vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht binnen het welstandsniveau 'bijzonder' en het gebiedstype 'historische linten en kernen'. Historische linten en kernen zijn vóór 1900 ontstaan en lagen buiten de toenmalige stad Rotterdam. De meeste linten en kernen zijn in de loop der tijd als historisch fragment in het stedelijk gebied opgenomen. Zowel door de prominent aanwezige structuur waarlangs de panden zijn gebouwd, als door het historisch uiterlijk ervan, dat duidelijk afwijkt van de uitbreidingsgebieden eromheen, is de oudere herkomst nog duidelijk afleesbaar. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en in samenhang met de onderliggende landschappelijke structuren. De structuur van een kern heeft meerdere richtingen en is complexer dan die van een lint. Een kern heeft een middelpunt, bijvoorbeeld bestaande uit een kerk, een haven of een kruispunt van wegen. Daarnaast is een historische kern meer stedelijk van karakter en dichter en hoger bebouwd dan een lint. De bebouwing staat vaak in de rooilijn en er is weinig openbare ruimte. Typerend voor historische linten en kernen is dat er pand voor pand is gebouwd. Vorm, massa, kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing zijn daarom onderling verschillend. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden (of zelfs maken) van het afwisselende en karakter van de historische linten en kernen en het tegengaan van schaalvergroting.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Deze ontwikkeling leidt tot de realisatie van een type woning, dat aansluit bij de huidige vraag. Hierdoor kunnen woningen gerealiseerd worden in een hoogwaardig woonmilieu. Deze ontwikkeling draagt tevens bij aan de gemeentelijke doelstelling om over complete woonmilieus te beschikken. Toetsing aan het welstandsniveau vindt plaats op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is ingediend.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Bestaande situatie*

De historische kern Hillegersberg

Hillegersberg is ontstaan op een donk (zandheuvel) en heeft, binnen het veenlandschap, een compacte en duidelijk begrensde structuur. Tijdens het hoogtepunt van de ontvening kende de kern een uitbreiding in noordelijke richting, maar toen de veenwinning geen inkomsten meer bood trok het dorp zich weer terug op zijn donk - ruimtelijk uitdrukkelijk wat zij in functionele zin was, namelijk een ietwat besloten geïsoleerde agrarische gemeenschap. De relatie met Rotterdam is tot de 19^e eeuw van ondergeschikte betekenis.

Na omstreeks 1900 verandert de kern van een agrarische nederzetting tot een centrum waarvan het verzorgingsgebied het wijkniveau overschrijdt. De Bergse Dorpsstraat heeft in die tijd een aanzienlijke uitbreiding van haar commerciële functies meegemaakt. De huidige bebouwing en inrichting zijn afgestemd op de ter plekke actieve winkelfuncties, hetgeen het straatbeeld bepaalt. De Kerkstraat geeft binnen de kern een bijna tegengestelde ontwikkeling te zien. Daar is een aantal representatieve functies die zij vroeger bezat verloren gegaan. Door het uitblijven van ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen heeft de Kerkstraat een historisch aandoend karakter behouden. De Weissenbruchlaan heeft daarentegen, als gevolg van een grootschalige stedenbouwkundige ingreep uit de periode 1950-1960, een andere sfeer gekregen. Hier is sprake van stedelijkheid, mede door de (winkel)centrumvoorziening. Ook is aan de Weissenbruchlaan de confrontatie van de stedelijke bebouwing met de open waterplas evident. Ruimtelijk en functioneel is sprake van een stedelijke omgeving.

In de 20^e eeuw wordt de relatie met Rotterdam steeds sterker en uiteindelijk overheersend hetgeen in 1941 leidde tot annexatie door Rotterdam. De wijk Berglust is in de periode tussen de beide wereldoorlogen tot stand gekomen en bevindt zich in het gebied ten westen van de kern (en direct ten zuidwesten van het projectgebied). De wijk is volgens een bewuste, vooropgezette verkaveling gebouwd. Het stratenplan is vrij eenvoudig: de straten lopen evenwijdig aan of haaks op de oorspronkelijke kavelstroken. Er is sprake van gesloten en halfopen bouwblokken waarbij de straatwand vaak doorbroken is door de aanwezigheid van zij-ingangen en garages.

Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door de Adriaen van der Doeslaan. Deze weg vormt de oostelijke begrenzing van 't Zwarte Plasje. Sinds 1914 fungeert deze plas als natuurzwembad. De plas is ontstaan rond het midden van de 19^e eeuw, als gevolg van de noodzakelijke ophoging van de Kerkstraat.

Het projectgebied betreft een binnenterrein, dat direct achter de bebouwing aan de Bergse Dorpsstraat, Oude Raadhuislaan, Adriaen van der Doeslaan en Argonautenweg is gelegen. De bebouwing aan de Bergse Dorpsstraat heeft daarbij een afwisselend karakter, zowel in bouwstijl als in bouwhoogte. Wel geldt voor nagenoeg elk pand dat op de begane grond sprake is van een centrumfunctie, zoals detailhandel of horeca. De woonfunctie bevindt zich op de verdiepingen. Aan de Oude Raadhuislaan en Adriaen van der Doeslaan zijn deze centrumfuncties niet aanwezig. Hier is alleen sprake van de woonfunctie, voornamelijk in de

vorm van appartementencomplexen. Het complex aan de Oude Raadhuislaan bestaat uit drie bouwlagen, waarbij de onderste bouwlaag ten dienste staat van de entrees en bergruimten / garages. Aan de Adriaen van der Doeslaan staat een appartementencomplex bestaande uit vier bouwlagen. Op de hoek met de Argonautenweg staat het wooncomplex Olympus, dat in 1969 is gerealiseerd. Dit complex bestaat uit 14 bouwlagen.

Het projectgebied

Zoals reeds aangegeven, wordt het merendeel van het projectgebied gevormd door een binnenterrein. Het betreft hier voor een groot deel het bedrijfsterrein van metaalbewerkingsbedrijf Cossee. In het projectgebied staan dan ook nog diverse voormalige bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij om een loods, bestaande uit één bouwlaag met flauwe kap, alsook om een Romneyloods. Het terrein is per auto toegankelijk vanaf de Oude Raadhuislaan. Naast de voormalige bedrijfsbebouwing bevinden zich in het projectgebied diverse garageboxen. Tevens stond op dit terrein de Bergkapel; een in 1940 in gebruik genomen kerkgebouw. Dit gebouw is al enige tijd niet meer in gebruik en inmiddels ook gesloopt.

Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door de Argonautenweg. Aan deze zijde is een supermarkt gesitueerd, bestaande uit een uit één bouwlaag tellend pand dat plat is afgedekt. Doordat het gebouw tegen het wooncomplex Olympus is aangebouwd, lijkt het of het hiervan deel uit maakt. Dit is echter niet het geval. Het in 1969 gebouwde wooncomplex Olympus maakt dan ook geen onderdeel uit van het projectgebied.



Afbeelding 3: Vogelvluchtaanzicht van de oorspronkelijke situatie binnen het projectgebied (oranje omkaderd).

3.2 Projectbeschrijving

In het centrum van Hillegersberg ligt achter de winkelstrip aan de Bergse Dorpsstraat het voormalig bedrijfsterrein van metaalbewerkingsbedrijf Cossee. De op dit binnenterrein aanwezige gebouwen zijn nagenoeg allemaal gesloopt, waardoor ruimte is ontstaan voor de realisatie van een aantrekkelijk woongebied. OHG Vastgoed is dan ook voornemens om in samenwerking met Van Mierlo Planontwikkeling dit binnenterrein te herontwikkelen, waarbij ook het pand van de huidige Aldi aan de Argonautenweg wordt betrokken.

In totaal zijn in het projectgebied 62 wooneenheden voorzien en zo'n 600 m² aan commerciële ruimten. Het beoogde bouwplan kan hierbij in enkele deelgebieden worden onderscheiden. Afbeelding 4 laat deze deelgebieden zien. De aangegeven bouwhoogte kan in werkelijkheid

één meter hoger uitvallen vanwege de afronding van dakranden, het aanbrengen van groene daken of het gebruik van verdiepingvloeren met een ruimere maatvoering.



Afbeelding 4: Positie beoogde nieuwbouw inclusief bouwhoogten.

Aan de Argonautenweg is een appartementencomplex voorzien, bestaande uit 18 wooneenheden (F in afbeelding 4). Op de begane grond zijn commerciële ruimten voorzien, die al dan niet gezamenlijk kunnen worden ingezet ten behoeve van (dag)winkels / supermarkt. Deze ruimten hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 600 m² en dienen ter vervanging van de huidige vierkante meters aan winkelfunctie (Aldi-supermarkt; 800 m²). In totaal neemt het winkelareaal af met zo'n 200 m². Dit appartementencomplex heeft een maximale bouwhoogte van circa 16 meter. De beoogde appartementen variëren in grootte van 75 tot en met circa 99 m².

In het projectgebied zijn daarnaast drie appartementencomplexen voorzien, bestaande uit 7, 10 en 13 wooneenheden. Ook de hoogte van deze complexen varieert. Zo is het appartementengebouw in de hoek Bergse Dorpsstraat / Oude Raadhuislaan maximaal circa 18 meter hoog (B in afbeelding 4). De hierin te realiseren woningen hebben een oppervlak van circa 90 of 120 m². In de hoek Oude Raadhuislaan / Adriaen van der Doeslaan is een gebouw beoogd met een hoogte van zo'n 21 meter (D in afbeelding 4). De grootte van de appartementen varieert hier van circa 109 tot 227 m². Ter plaatse van de ingang van de parkeergarage (zijde Adriaen van der Doeslaan) bevindt zich het derde appartementencomplex (E in afbeelding 5). Deze heeft een hoogte van circa 18 meter, waarbij de appartementen variëren van zo'n 88 tot 144 m².

Naast de beoogde appartementencomplexen worden in het projectgebied ook 14 eengezinswoningen gerealiseerd, verdeeld over twee rijen (A en C in afbeelding 4). Deze hebben een hoogte van circa 12 meter en bevinden zich aan de zijde van de Oude Raadhuislaan en Bergse Dorpsstraat. Het grondoppervlak van deze woningen varieert van circa 137 tot 162 m².

Voor alle woningen en appartementencomplexen geldt, dat deze worden gerealiseerd op een nog te bouwen parkeergarage. Deze parkeergarage heeft een hoogte van circa 3 meter en bevat ook (fietsen)bergingen en diverse algemene voorzieningen (technische ruimten, containerruimte e.d.). Alleen voor blok F geldt, dat de parkeergarage zich slechts deels onder het gebouw bevindt, aangezien een ander deel van de begane grond voor commerciële doeleinden is ingericht. Het dak van de parkeergarage wordt ingericht als een collectieve binnentuin. De daken van de overige gebouwen worden zoveel als mogelijk ingericht als 'groen dak'. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het bouwplan.



Afbeelding 5: Impressie van de te realiseren ontwikkeling.

Parkeren en ontsluiting

De ontsluiting van de parkeergarage is voorzien aan de zijde van de Adriaen van der Doeslaan. Het betreft hier de doorgang tussen het wooncomplex Olympus en het naastgelegen kleinschalig appartementencomplex. De toegangsweg van de Adriaen van der Doeslaan naar de entree van de parkeergarage bestaat momenteel uit klinkerverharding; dit zal vanuit akoestisch oogpunt aangepast worden naar een ander type wegdek (bijvoorbeeld asfalt). De parkeergarage wordt ook ontsloten via een wandelentree op de Bergse Dorpsstraat; deze is voorzien ter plaatse van het huidige doorgang naar het binnenterrein.

De te realiseren parkeergarage beschikt over 101 stallingsplaatsen. Zoals uit bijgevoegde parkeerbalans¹ blijkt, wordt daarmee voldaan wordt aan de Rotterdamse parkeernorm. In de parkeergarage zijn ook diverse stallingsplaatsen voor fietsen voorzien, een en ander conform de eisen uit het Bouwbesluit.

¹ Parkeerbalans Hof van Cossee d.d. 28 maart 2018.

Voor de commerciële ruimten geldt dat niet in extra parkeerplaatsen voorzien hoeft worden. Immers dienen deze ruimten ter vervanging van de bestaande in het projectgebied aanwezige commerciële ruimten. In de huidige situatie zijn binnen het projectgebied geen parkeervoorzieningen ten behoeve van deze ruimten aanwezig die door de herontwikkeling komen te verdwijnen.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, mede-overheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied een woningbouwontwikkeling te realiseren. Omdat de gronden momenteel geheel verhard zijn, leidt deze ontwikkeling niet tot een toename van het verhard oppervlak. Het is daarom niet noodzakelijk om compenserende maatregelen te treffen. Aangezien de daken van de te realiseren gebouwen zoveel als mogelijk als 'groen dak' worden ingericht, treedt vergroening van de locatie op. Daarmee zal ook een verbetering van het watersysteem zijn, aangezien het hemelwater langer vastgehouden kan worden.

De nieuwe panden worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel. Deze worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. Het is van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem (in de toekomst) te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Aan de noordoostzijde van het projectgebied is ter hoogte van de Grindweg een regionale waterkering gelegen. Deze waterkering buigt af in de richting van de Streksingel. Een zeer klein deel van het projectgebied is gelegen binnen de kern- en beschermingszone van deze regionale waterkering (zie onderstaande afbeelding). In de huidige situatie is in deze zones al bebouwing aanwezig, namelijk een deel van de supermarkt. De beoogde herontwikkeling leidt er niet toe dat het bebouwd oppervlak in deze zone toeneemt, waardoor gesteld wordt dat de waterkerende functie van dit dijklichaam niet nadelig wordt beïnvloed. Wel is voor het

uitvoeren van werkzaamheden in deze zones een watervergunning noodzakelijk. Deze zal worden aangevraagd.



Afbeelding 6: Aanwezige waterkering in nabijheid projectgebied (oranje omkaderd; bron: HHSK op de kaart).

4.2

Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën.

Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

Uit het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen" blijkt, dat in de omgeving van het projectgebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de

activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd 1 en 2', zoals detailhandel en horeca. Daarnaast is aan de noordzijde van het projectgebied binnen de bestemming 'Winkels' ook detailhandel toegestaan. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Omdat de omgeving van het projectgebied aangemerkt wordt als 'gemengd gebied', mag deze hindercontour met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. Voor categorie 1-inrichtingen (zoals winkels) geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter. Voor alle toegestane functies geldt, dat aan de hinderafstand voldaan kan worden. Daarnaast worden dergelijke inrichtingen worden op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Daarnaast geldt voor deze inrichtingen dat de bijbehorende hindercontour wordt bepaald door het aspect 'geluid'. Dit 'geluid' valt echter weg in het geluid, dat afkomstig is van de andere in de omgeving van het plangebied gesitueerde geluidsbronnen, zoals de aanwezige wegen.

Tevens wordt opgemerkt, dat ter plaatse van het projectgebied op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kern en Plassen" een metaalbewerkingsbedrijf aanwezig mag zijn. Het betreft hier een categorie 3-inrichting. Door de beoogde herontwikkeling komt deze hindervolle activiteit te verdwijnen.

In het beoogde bouwplan zijn ook enkele commerciële ruimten voorzien. Deze ruimten worden ingezet voor functies, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij in alle gevallen om ten hoogste categorie 2-inrichtingen (zoals detailhandel). Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in de woonomgeving ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Het beoogde bouwplan leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek² is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

² Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï project "Hof van Cossee" te Rotterdam, juni 2018, documentnummer: Rakv484abA0.fa.

Wegverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende wegen: Argonautenweg, Grindweg en Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Grindweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor zowel de Argonautenweg als de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan geldt, dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden. De berekende maximale geluidsbelasting bedraagt hier namelijk respectievelijk 57 dB en 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt hierbij niet overschreden.

In de omgeving van het projectgebied zijn ook nog enkele 30 km/h-wegen gelegen, zoals de Bergse Dorpsstraat, Adriaen van der Doeslaan en Oude Raadhuislaan. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de gezamenlijke geluidsbelasting van deze wegen is. Deze belasting bedraagt maximaal 60 dB (exclusief reductie) en is van toepassing op de oostgevel van locatie F. Op de noordoostgevel van deze locatie geldt een maximale geluidbelasting van 57 dB. Voor de overige gevels geldt een belasting van maximaal 53 dB. Ondanks dat voor blok F deels sprake is van een tamelijk slechte classificatie beschikt elke woning in dit blok over een geluidluwe gevel. Daardoor kan een goed woon- en leefklimaat bij elke woning gegarandeerd worden.

Uit een aanvullend akoestisch onderzoek³ blijkt tevens, dat als gevolg van de in-/uitritconstructie van de beoogde parkeergarage ter plaatse van de bestaande woningen in de directe nabijheid van deze constructie het woon- en leefklimaat niet merkbaar wordt beïnvloed. De berekende geluidsbelastingen liggen binnen de wettelijke grenswaarden voor wegverkeerslawaaï en er wordt voldaan aan het binnenniveau met betrekking tot de nieuwbouw-eis (33 dB). Daarnaast wordt de bestaande klinkerverharding vervangen door een ander type wegdek. Hierdoor blijft de akoestische situatie ten opzichte van de huidige situatie onveranderd. Voor de hogere verdiepingen van het Olympuscomplex geldt zelfs, dat de akoestische situatie verbeterd.

Overige geluidsbronnen

Het projectgebied ligt niet binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg of van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Argonautenweg en de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid wordt voldaan. Vandaar dat

³ Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek invloed verkeersaantrekkende werking a.g.v. project Hof van Cossee te Rotterdam, februari 2019, documentnummer Rakv484acA1.fa.

een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van omringende bestaande woningen wordt door de beoogde ontwikkeling niet merkbaar beïnvloed. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn 62 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Ook de realisatie van zo'n 600 m² aan commerciële ruimten leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat het project in betekenende mate bijdraagt. Immers bedraagt dit een vervanging van de eerder in het plangebied aanwezige commerciële ruimten (supermarkt), waarbij het aantal m² ten opzichte van de huidige situatie afneemt. Daarnaast zijn deze commerciële ruimten ook al op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de omgeving van het projectgebied zijn enkele risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Stationaire bronnen

De dichtstbijzijnde stationaire risicobron bevindt zich op een afstand van circa 210 meter ten zuidoosten van het projectgebied. Het betreft hier een brandstofservicestation aan de Weissenburchlaan, waar geen LPG wordt verkocht. De bijbehorende risicocontour reikt hierbij niet tot aan het projectgebied. Omdat andere stationaire risicobronnen gelegen zijn op een afstand van meer dan 1.000 meter, reiken ook de bij deze bronnen behorende risicocontouren niet tot het projectgebied. De in de omgeving aanwezige stationaire bronnen vormen geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Mobiele bronnen (transportroutes)

Over de rijksweg A20 worden gevaarlijke stoffen geprojecteerd. Het plangebied is gelegen langs wegvak Z125 (Afslag 14 Rotterdam Centrum - knooppunt Terbregseplein). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 11 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 1.375 meter van de A20 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmering.

Parallel aan de rijksweg A20 is de spoorlijn Rotterdam – Gouda gelegen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt ter hoogte van het plangebied 7 meter uit het hart van de spoorbundel. Omdat de afstand tot aan de rand van het plangebied ongeveer 1.460 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering. Ook het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven) vormt geen belemmering.

Volgens het Besluit transportroutes externe veiligheid gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het projectgebied op grotere afstand van de hierboven genoemde transportroutes ligt en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, is nader onderzoek naar groepsrisico vanwege deze risicobronnen niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het projectgebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van de rijksweg A20 en de spoorlijn Rotterdam - Gouda. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake

is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van een deel van projectgebied is een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied verdacht is in verband met een diffuse bodembelasting, waarbij uitgegaan wordt van een heterogene verontreiniging met zware metalen en PAK. Daarnaast is plaatselijk mogelijk sprake van een verontreiniging met minerale olie. Omdat de te verwachten diffuse verontreinigingen onderdeel uitmaken van het standaard analysepakket is bij de onderzoeksopzet uitgegaan van een 'onverdachte' locatie. Wel zijn extra boringen gezet en analyses uitgevoerd.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober 2016, waarbij in het onderzoeksgebied in totaal 19 boringen zijn verricht. De diepte varieert van 1,0 tot circa 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat de puinhoudende bovengrond tot 0,5 à 1,0 m-mv op het oostelijke locatiedeel en de puinhoudende grondlaag van 0,5-0,8 m-mv plaatselijk op het westelijke locatiedeel matig tot sterk is verontreinigd met zware metalen. Voor het overige is in grond en grondwater ten hoogste sprake van lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie. De hoeveelheid matig tot sterk verontreinigde grond is niet exact vastgelegd, maar wordt op basis van de huidige gegevens globaal ingeschat op ongeveer 900 à 1.000 m³.

De aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen geven in principe aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek en het treffen van saneringsmaatregelen. In dit geval wordt een nader onderzoek echter niet zinvol geacht, aangezien de saneringsmaatregelen in principe kunnen worden uitgesteld totdat de locatie wordt heringericht. Aangezien deze herinrichting op korte termijn is voorzien, wordt ten behoeve van de uitvoering van het beoogde bouwplan nader onderzoek en/of een saneringsplan of een BUS-melding opgesteld. Deze wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Voor het uitvoeren van de benodigde saneringsmaatregelen zijn financiële middelen beschikbaar. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige

⁴ Arnicon, Verkennend bodemonderzoek te plaatse van de Bergse Dorpsstraat 132 te Rotterdam, oktober 2016, rapport C16-241-O.

inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Vanwege de ligging in de historische kern van Hillegersberg wordt op grond van de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart aan het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Conform het bestemmingsplan "Kern en Plassen" geldt voor het projectgebied een vergunningsplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 m beneden maaiveld en tevens een terreinoppervlak beslaan groter dan 100 m².

Het beoogde bouwplan overschrijdt deze grenswaarden van de toegestane versterking. Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) heeft echter nog geen concreet bouw- en/of inrichtingsplan voor het gebied kunnen beoordelen. De uitgewerkte (deel)plannen dienen daartoe te zijner tijd aan het BOOR te worden voorgelegd. Bij bodemverstoringen, zoals bijvoorbeeld heiwerk, zal BOOR dan de afweging maken of de versterking 'acceptabel' is. Belangrijkste vraag hierbij is of een eventueel aanwezige vindplaats nog te onderzoeken is in de toekomst, of dat deze zodanig wordt aangetast, dat dit niet meer mogelijk is. Bij een vlakdekkende versterking, zoals ontgraving of baggerwerk, is de kans groot (groter) dat een archeologisch (voor)onderzoek nodig zal zijn, omdat een eventuele vindplaats hierdoor het gevaar loopt ongezien te verdwijnen.

Een eventueel archeologisch (voor)onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennde fase). Een dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden te worden uitgevoerd conform de gemeentelijke richtlijnen met betrekking tot archeologisch onderzoek. Het BOOR stelt in dat geval, kosteloos, een Programma van Eisen op, waarin de algemene en gebiedsspecifieke richtlijnen voor de uitvoering van het veldonderzoek worden verwoord.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerd verkennend ecologisch onderzoek⁵ blijkt, dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op meer dan twaalf kilometer afstand. Het Natuurnetwerk Nederland ligt op ruim

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam 'Hof van Cossee'; ecologische quickscan, december 2017.

1.500 meter afstand. Het betreffen hier een (veen)weidegebieden en een ecologische verbindingzone ten noorden van Rotterdam. Gezien deze afstanden en de ligging van het projectgebied in de bebouwde kom van Rotterdam wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het projectgebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het projectgebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en de laatvlieger. De meeste soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend; de watervleermuis is echter een uitgesproken boombewonende soort. In het projectgebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is deels wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreft kleinere openingen nabij gevelbetimmeringen, tussen golfplaten en/of scheuren in muren. Binnen de context van het plangebied en op basis van het type geschikte openingen, worden in eerste instantie de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis verwacht. De bebouwing, kan functie hebben als zomerverblijf en paarverblijf. Voor grotere groepen dieren lijkt de bebouwing ongeschikt. Kraamverblijven worden dan ook niet verwacht.

Het projectgebied is als foerageergebied potentieel geschikt door de aanwezigheid van groenelementen en de beschutting van de bebouwing. Door het vrij geringe oppervlak geschikt foerageergebied in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Vliegroutes, waarbij slechts één structuur belangrijk is, ontbreken in het plangebied en/of de nabije omgeving. Negatieve effecten op de navigeer- en foerageermogelijkheden van vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

In / nabij het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemene vogels waargenomen als de roodborst en de kauw. In de nabijheid van de te slopen bebouwing kunnen algemene vogels broeden. Te verwachten soorten zijn onder meer de roodborst, de merel, heggenmus, Turkse Tortel en de winterkoning. Het betreft allen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de

omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming.

In de nabije omgeving zijn diverse jaarrond beschermde vogels waargenomen, onder meer enkele soorten roofvogels, uilen en soorten als de gierzwaluw en de huismus. De te slopen bebouwing is gedeeltelijk beoordeeld als potentieel geschikt voor de huismus. Het betreft kleinere openingen bij daken e.d. die mogelijk toegankelijk en geschikt zijn. De huismus werd tijdens het veldbezoek zowel in het plangebied zelf als in de ruime omgeving niet gezien of gehoord, echter sluit dit de aanwezigheid niet geheel uit. Voor de gierzwaluw is de te slopen bebouwing beoordeeld als ongeschikt. In- en uitvliegopeningen op grotere hoogte (> 2,5 meter), vrij van obstakels, ontbraken. Sporen van roofvogels en uilen werden niet aangetroffen. De aanwezigheid van nesten van uilen en roofvogels kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek kunnen indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Daarnaast geldt op grond van de Wet natuurbescherming, dat geen ontheffing benodigd is als aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Gezien de aard van de ingrepen en de te verwachten soorten, is de kans vrij groot dat het goed mogelijk is volgens een goedgekeurde gedragscode te werken. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de nieuwe woningen worden gebouwd conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zullen zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO₂-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Daarnaast worden de daken van de gebouwen daar waar mogelijk als een 'groen dak' uitgevoerd. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en/of het vergroenen van gevels.

De herontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt tevens ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van 62 woningen en circa 600 m² aan commerciële ruimten. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit 62 wooneenheden en 600 m² aan commerciële ruimten. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is geweest (bedrijfsgebouwen, kerkgebouw en supermarkt). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse

woningen en commerciële ruimten aanwezig zijn. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het plangebied aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de kosten anderszins verzekerd zijn en geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

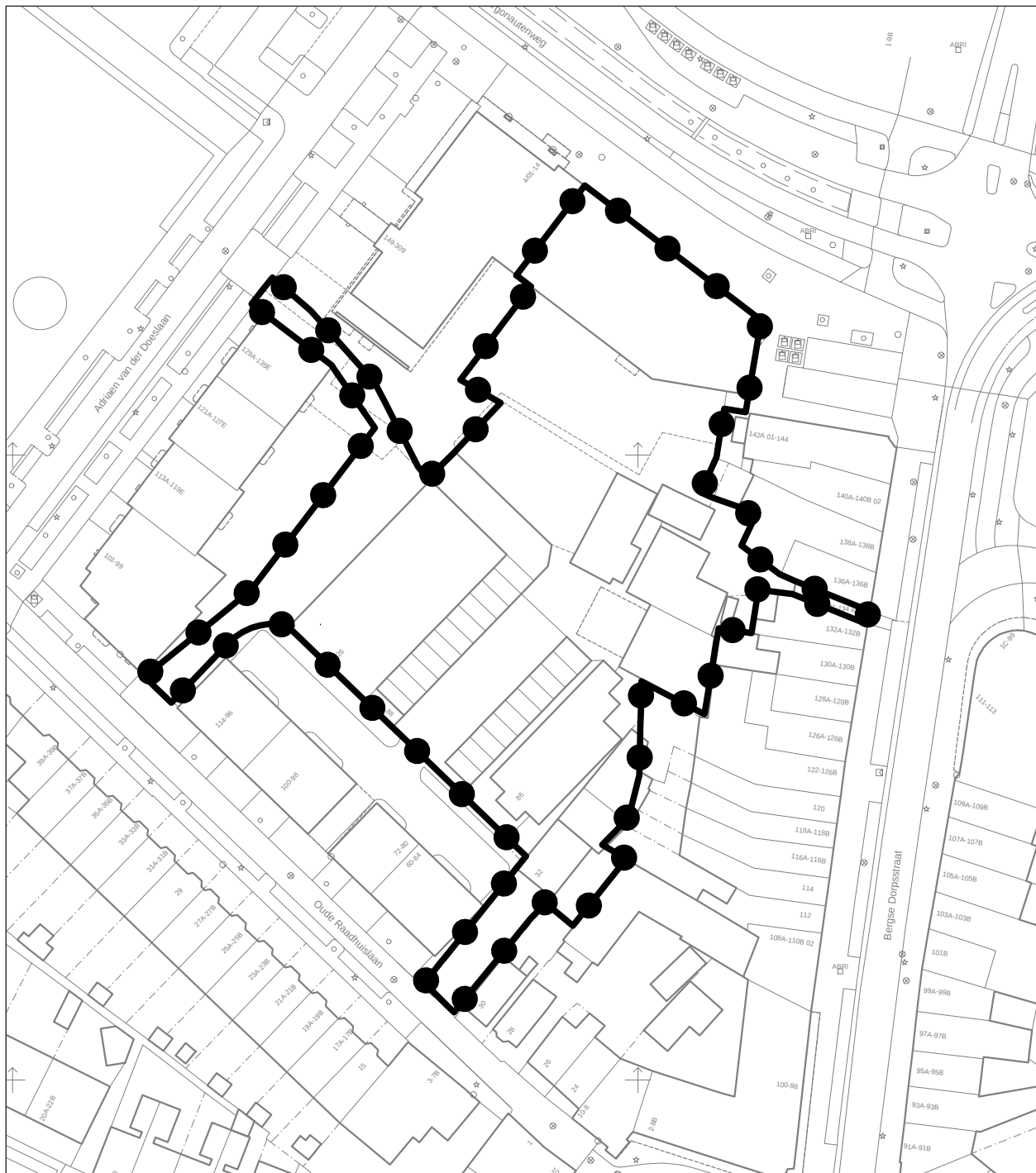
5.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners.

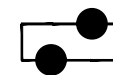
6. CONCLUSIE

Realisatie van de beoogde woningen met commerciële ruimte(n) binnen projectgebied vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de beoogde woningen en commerciële ruimten binnen het projectgebied op te richten en te gebruiken, evenals het aanleggen van de hierbij behorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en (dak)tuinen. Omdat sprake is van een gefaseerde aanvraag, kan pas gestart worden met de realisatie, nadat ook de bouwaanvraag is voorzien van een vergunning.



VERKLARING



Projectgebied

project:
Hof van Cossee
gemeente:
Rotterdam
fase:
Omgevingsvergunning
opdrachtgever:
OHG Vastgoed / Van Mierlo Planontwikkeling
datum : 12 februari 2019 Identificatienummer:
schaal : 1:1.000 (A4)

 **BodG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580

